



ABT VAN DE VENSTRAAT 41

5473 DB HEESWIJK-DINTHER

€ 459.000 K.K.

Op een rustige locatie in een kindvriendelijke woonwijk staat deze hoekwoning. De lichte woonkamer, de ruime garage en de verzorgde tuin maken dit huis ideaal voor starters en gezinnen die op zoek zijn naar comfort en ruimte.

Dorpsstraat 69  
5241 EB Rosmalen

073 - 522 11 93  
[info@penningsoz.nl](mailto:info@penningsoz.nl)

# INLEIDING

## ABT VAN DE VENSTRAAT 41, 5473 DB HEESWIJK-DINTHER

Op een rustige locatie in een kindvriendelijke woonwijk staat deze hoekwoning. De lichte woonkamer, de ruime garage en de verzorgde tuin maken dit huis ideaal voor starters en gezinnen die op zoek zijn naar comfort en ruimte.

### Highlights:

- Hoekwoning
- Ruime garage
- Praktische indeling
- Keuken 2019
- CV 2024
- Privacyrijke tuin



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 459.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dubbel glas  
Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 194 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 112,5 m<sup>2</sup>

Inhoud 398 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 18 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 1,1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Staat Goed onderhouden

## Energieverbruik

# KENMERKEN

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Energie label              | B                   |
| <b>CV ketel</b>            |                     |
| CV ketel                   | Intergas            |
| Warmtebron                 | Gas                 |
| Bouwjaar                   | 2024                |
| Combiketel                 | Ja                  |
| Eigendom                   | Eigendom            |
| <b>Uitrusting</b>          |                     |
| Aantal parkeerplaatsen     | 1                   |
| Warm water                 | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem         | Centrale verwarming |
| Parkeergelegenheid         | Garage              |
| Tuin aanwezig              | Ja                  |
| Heeft een garage           | Ja                  |
| <b>Kadastrale gegevens</b> |                     |
| Eigendom                   | Eigen grond         |

# LIGGING EN INDELING

## ABT VAN DE VENSTRAAT 41, 5473 DB HEESWIJK-DINTHER

### Indeling begane grond:

Je komt binnen in de entree/hal met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal stap je de gezellige woonkamer binnen. Een fijne living met veel daglicht, waar voldoende ruimte is voor een flinke bank en enkele losse fauteuils.

Vanuit de woonkamer zicht op je tuin.

De keuken is uitgevoerd met een kunststof werkblad en achterwand, veel kastruimte en de volgende inbouwapparatuur:

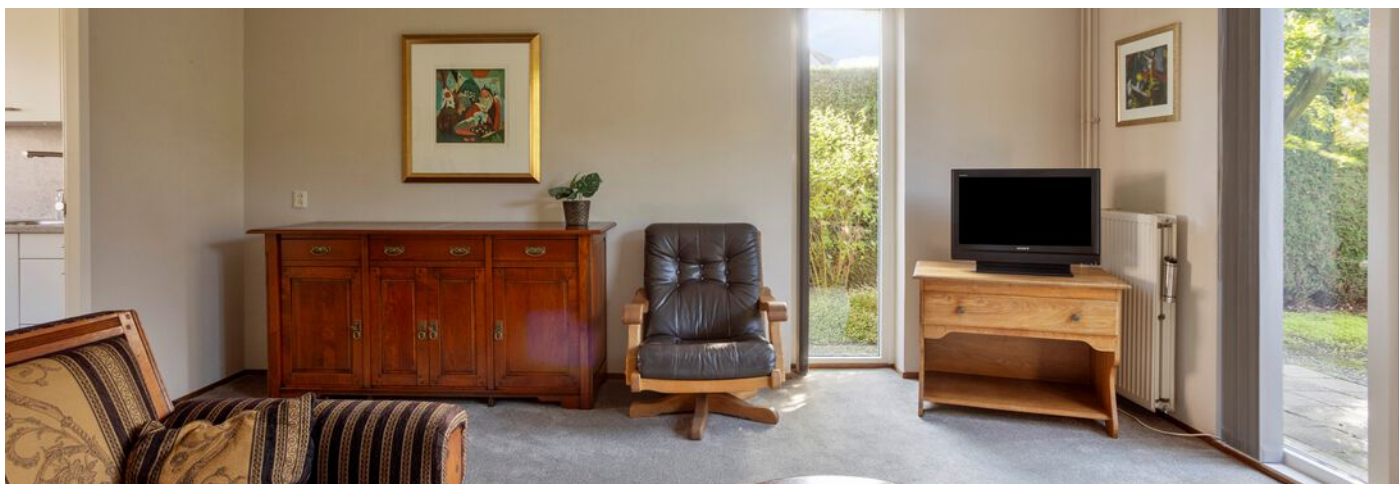
- Inductiekookplaat merk AEG
- Afzuigkap
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser
- Magnetron/oven merk AEG



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

ABT VAN DE VENSTRAAT 41, 5473 DB HEESWIJK-DINTHER

## Eerste verdieping:

Via de trapopgang in de hal bereik je de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer.

De kamers zijn ruim van afmeting en hebben een oppervlakte van 13, 10,5 en 8 m<sup>2</sup>.

De hele verdieping is voorzien van vloerbedekking en behang.

De ruime badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, een toilet en een wastafel met spiegel.



# FOTO' S



# FOTO' S



# LIGGING EN INDELING

ABT VAN DE VENSTRAAT 41, 5473 DB HEESWIJK-DINTHER

## Tweede verdieping:

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping met een zeer ruime zolder met een hoogte van maar liefst 3,60 m.

In de hoek van de zolder bevindt zich de recent geplaatste Intergas-combiketel uit 2024 en de vernieuwde afzuigunit.



# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

## ABT VAN DE VENSTRAAT 41, 5473 DB HEESWIJK-DINTHER

### Tuin:

Privacyrijke tuin met coniferen en zonnig gelegen op het zuiden.

Door de ligging op de hoek bevindt zich ook een gedeelte van de tuin naast de woning.

### Garage:

Via de verzorgd aangelegde achtertuin kom je bij de praktische garage.

De garage is voorzien van een automatische garagedeur.

### Algemeen:

Aan de achtergevel hangt een zonneluifel.

### Locatie:

De woning ligt in een fraaie rustige omgeving met speeltuinen en mooie wandelroutes, onder andere naar de abdij.

Het centrum van Heeswijk-Dinther ligt op korte afstand en heeft een ruim winkelaanbod.

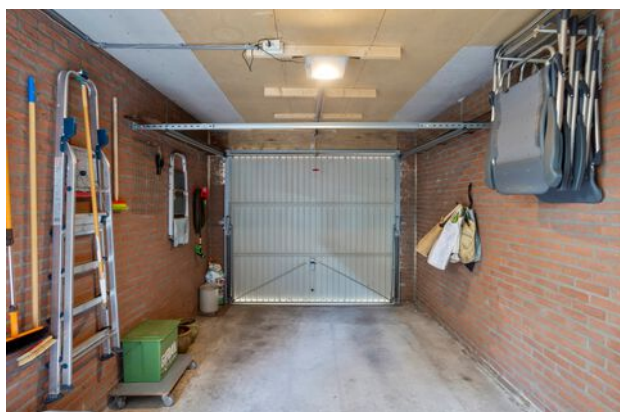
Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A50 en A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven uitstekend bereikbaar. Hier woon je met alle rust van het dorp én de voordelen van goede verbindingen. Plan snel een bezichtiging en ervaar de sfeer zelf!

Gebruiksoppervlakte wonen: 112,5 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 1,1 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 18 m<sup>2</sup>

Heeft u interesse in deze leuke woning aan de Abt van de Venstraat 41 in Heeswijk-Dinther? Maak gerust een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Een bezichtiging geeft altijd een beter beeld dan foto's.



# FOTO'S



# FOTO'S



# LIJST VAN ZAKEN

|                                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                |             |                           |     |
| Buitenverlichting                             | X                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    |                  | X           |                           |     |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X                |             |                           |     |
| Vijver                                        |                  |             |                           | X   |
| Broeikas                                      |                  |             |                           | X   |
| Vlaggenmast                                   |                  |             |                           | X   |
| Zonnepanelen                                  |                  |             |                           | X   |
| <b>Woning</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Alarminstallatie                              |                  |             |                           | X   |
| Schotel/antenne                               |                  |             |                           | X   |
| Brievenbus                                    | X                |             |                           |     |
| (Voordeur)bel                                 | X                |             |                           |     |
| Rookmelders                                   | X                |             |                           |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                           |     |
| Screens                                       |                  |             |                           | X   |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | X                |             |                           |     |
| Zonwering binnen                              |                  |             |                           | X   |
| Vliegenhorren                                 |                  |             |                           | X   |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |                  |             |                           |     |
| Gordijnrails                                  | X                |             |                           |     |
| Gordijnen                                     | X                |             |                           |     |
| Rolgordijnen                                  |                  |             |                           | X   |
| Vitrages                                      | X                |             |                           |     |
| Jaloezieën/lamellen                           | X                |             |                           |     |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>               |                  |             |                           |     |
| Vloerbedekking/linoleum                       | X                |             |                           |     |
| Parketvloer/laminaat                          | X                |             |                           |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>              |                  |             |                           |     |

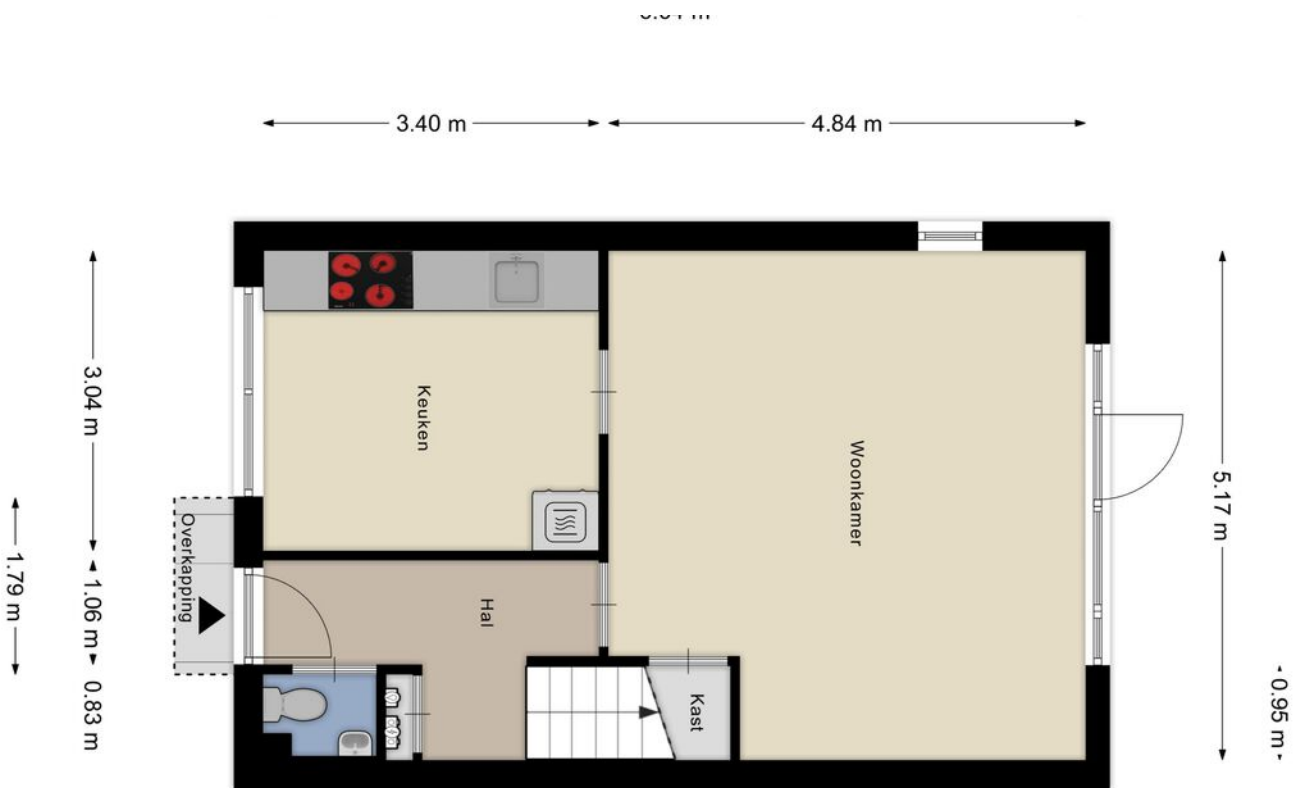
# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| CV met toebehoren                                               | X                |             |                           |     |
| Close-in boiler                                                 |                  |             |                           | X   |
| Geiser                                                          |                  |             |                           | X   |
| Thermostaat                                                     | X                |             |                           |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling                         | X                |             |                           |     |
| Airconditioning                                                 |                  |             |                           | X   |
| Kokend waterkraan                                               |                  |             |                           | X   |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                                   |                  |             |                           |     |
| (Voorzet) open haard                                            |                  |             |                           | X   |
| Allesbrander                                                    |                  |             |                           | X   |
| Kachels                                                         |                  |             |                           | X   |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                      |                  |             |                           |     |
| Keukenmeubel                                                    | X                |             |                           |     |
| (Combi)magnetron                                                | X                |             |                           |     |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/<br>fornuis              | X                |             |                           |     |
| Oven                                                            | X                |             |                           |     |
| Vaatwasser                                                      | X                |             |                           |     |
| Afzuigkap/schouw                                                | X                |             |                           |     |
| Koelkast/vrieskast                                              | X                |             |                           |     |
| Wasmachine                                                      |                  |             | X                         |     |
| Wasdroger                                                       |                  |             |                           | X   |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                    |                  |             |                           |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                                     | X                |             |                           |     |
| Opbouwverlichting                                               | X                |             |                           |     |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>                     |                  |             |                           |     |
| Losse kast(en) - bed slaapkamer -gispen-<br>meubels studiekamer |                  |             | X                         |     |
| Boeken/legplanken                                               | X                |             |                           |     |
| Werkbank in schuur/garage                                       | X                |             |                           |     |
| Vast bureau                                                     |                  |             |                           | X   |
| Spiegelwanden                                                   | X                |             |                           |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |                  |             |                           |     |
| Badkameraccessoires                                | X                |             |                           |     |
| Wastafel(s)                                        | X                |             |                           |     |
| Toiletaccessoires                                  | X                |             |                           |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                  | X                |             |                           |     |
| Waterslot wasautomaat                              | X                |             |                           |     |
| Sauna                                              |                  |             |                           | X   |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |                  |             |                           |     |
| Telefoontoestellen                                 |                  | X           |                           |     |
| Telefooninstallatie                                | X                |             |                           |     |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |                  |             |                           |     |
| Radiatorafwerking                                  |                  |             |                           | X   |
| Voorzetramen                                       |                  |             |                           | X   |
| Isolatievoorzieningen                              | X                |             |                           |     |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |                  |             |                           |     |
| Schilderijophangstelsysteem                        |                  |             |                           | X   |

# TEKENINGEN

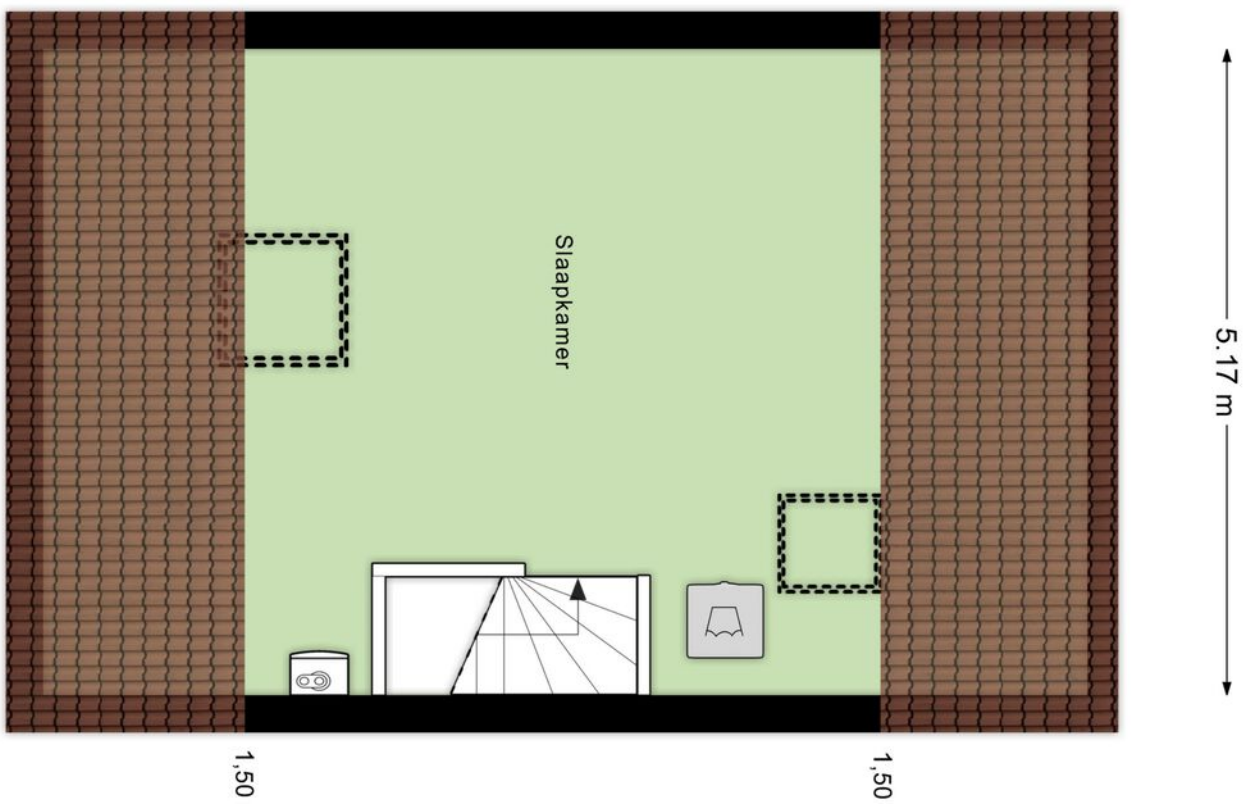


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

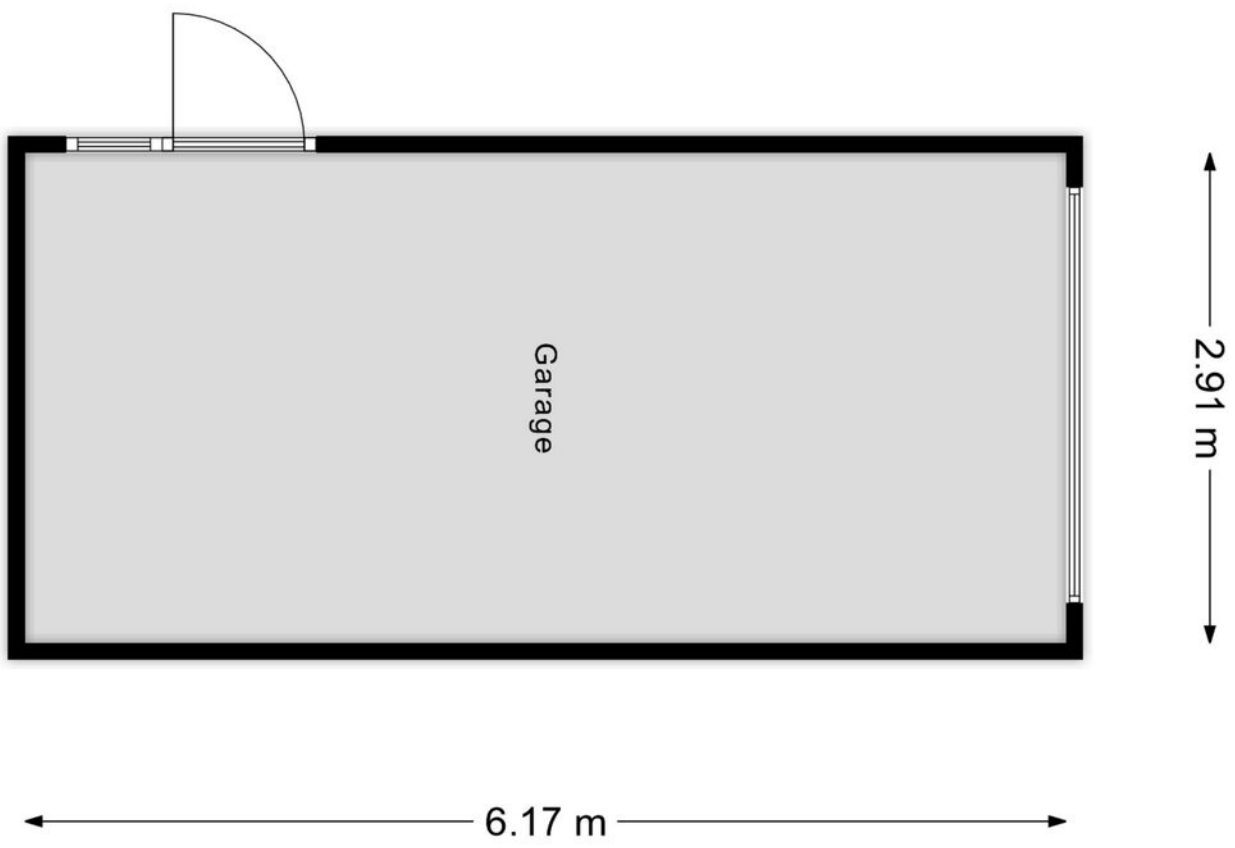


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# TEKENINGEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



an de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleer  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Dorpsstraat 69  
5241 EB Rosmalen  
073-5221193  
[info@penningsoz.nl](mailto:info@penningsoz.nl)